

J/J
Veränderung

12-Monats-
Prognose

291.200 m²
Flächenumsatz (kum.)



7,2 %
Leerstandsquote



488.000 m²
Flächen im Bau



47,50 €
Spitzenmiete, €/m²/Monat



ARBEITSMARKT

J/J
Veränderung

99,5

Ifo-Beschäftigungsbarometer
Deutschland (Sept. 2022)



321.400

Bürobeschäftigte Stadt Frankfurt
(Sept. 2022)



6,0 %

Arbeitslosenquote Stadt Frankfurt
(Sept. 2022)



Quellen: ifo-Institut, Moody's Analytics,
Bundesagentur für Arbeit

WIRTSCHAFTLICHER ÜBERBLICK

Der Kriegausbruch in der Ukraine, die daraus folgende Energiekrise, der Klimawandel sowie die Nachwirkungen der Corona-Pandemie treiben das aktuelle Weltwirtschaftsgeschehen sehr. So hat Moody's Analytics für Deutschland die Wachstumsprognose der Bruttowertschöpfung 2022 von Anfang des Jahres 3,4 % auf 0,7 % reduziert. Auch die Mainmetropole steht in diesem Zusammenhang vor Herausforderungen. Hier wurde die Wachstumsprognose der Bruttowertschöpfung von 4,8 % auf 1,7 % korrigiert. Die Arbeitslosenquote der Stadt Frankfurt ist seit Anfang des Jahres von 6,1 % auf 6,0 % gesunken.

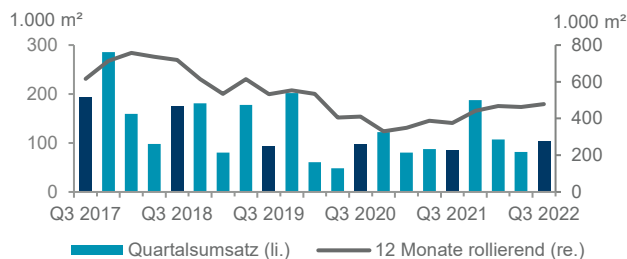
FLÄCHENUMSATZ

Das 3. Quartal zeichnet sich auf dem Frankfurter Büromarkt durch Vermietungen und Eigennutzungen im Umfang von 102.500 m² aus. Das entspricht einem Umsatzplus von 26 % gegenüber dem Vorquartal beziehungsweise 13 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Innerhalb der ersten drei Quartale 2022 wurde auf dem Frankfurter Büromarkt ein Gesamtflächenumsatz von 291.200 m² erzielt. Dieser Wert liegt rund 15 % über dem Vorjahreswert. Der 5-Jahresdurchschnitt wurde um 13 % verfehlt. Vorangetrieben wurde das Quartalsergebnis vor allem durch die Vermietung des Objektes Gallusanlage 8 mit 18.600 m² Bürofläche an die ODDO BHF AG. Dies war im 3. Quartal die einzige Anmietung über 10.000 m². Die nächstgrößeren Abschlüsse bilden die der Universitätsklinik Frankfurt mit 8.200 m² im „Allianz Kai“ in Sachsenhausen sowie die Anmietung von 6.900 m² Bürofläche durch die Ingenieursgesellschaft Schüßler-Plan in der Projektentwicklung „Atreum“ im Frankfurter Ostend.

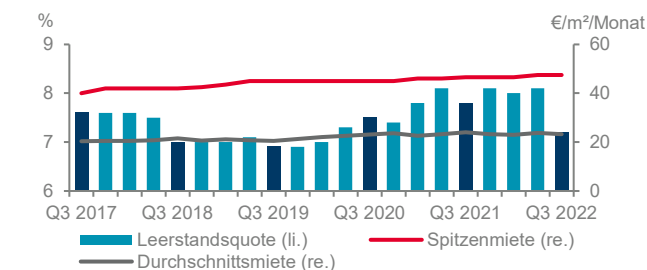
LEERSTAND

Die Leerstandsquote beläuft sich zum Ende des 3. Quartals 2022 auf 7,2 %. Damit ist sie im Vergleich zum Vorquartal um 90 Basispunkte gesunken. Insgesamt wurden Ende September rund 850.800 m² Bürofläche für eine Anmietung mit kurzfristigem Bezug angeboten. Der Rückgang von 104.200 m² ist vor allem auf Untermietflächen zurückzuführen, die nicht mehr für einen Bezug innerhalb von drei Monaten angeboten werden und somit nicht mehr zum Leerstand zählen.

FLÄCHENUMSATZ



LEERSTAND UND MIETEN



FERTIGSTELLUNGEN

Im bisherigen Jahresverlauf 2022 wurden 88.200 m² Bürofläche im Frankfurter Marktgebiet fertiggestellt, wovon noch 17 % verfügbar sind. Allein das 3. Quartal brachte 63.700 m² neue Fläche. Hierzu zählt unter anderem die Fertigstellung des „ONE“ im Europaviertel mit rund 44.500 m² Bürofläche. Bis Jahresende werden weitere 35.000 m² erwartet, wovon 48 % noch verfügbar sind. Damit läge das Fertigstellungsvolumen des Gesamtjahres erstmals seit zwei Jahren unter der 200.000 m²-Marke. Das geplante Fertigstellungsvolumen für 2023 beträgt 215.100 m² mit einer Vorvermietungsquote von aktuell knapp 40 %.

MIETEN

Die gewichtete Durchschnittsmiete über alle Neuvermietungen der letzten zwölf Monate liegt derzeit bei monatlich 23,30 €/m². Das entspricht einem Rückgang gegenüber dem Vorquartal um 0,50 €/m² beziehungsweise 2,1 %. Verglichen mit dem Vorjahr ist die gewichtete Durchschnittsmiete um 0,70 €/m² gesunken. Die Spitzenmiete liegt zum Ende des 3. Quartals bei monatlich 47,50 €/m² und weist damit gegenüber dem Vorquartal keine Veränderungen auf. Innerhalb der letzten zwölf Monate stieg die Spitzenmiete um 1,00 €/m² an. Aufgrund der Nachfrage nach modernen, energieeffizienten Büroflächen sowie den anhaltend hohen Baukosten werden die Mieten im weiteren Jahresverlauf stabil bleiben.

AUSGEWÄHLTE PROJEKTENTWICKLUNGEN

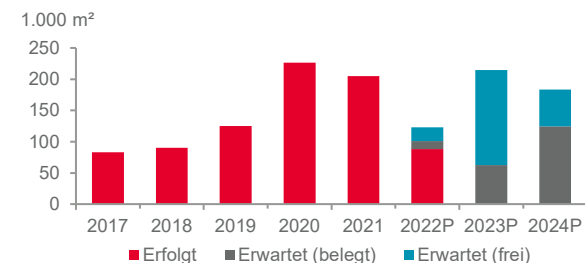
Objekt/Projekt	Teilmarkt	Status	Fertigstellungs-jahr	Bürofläche (m ²)	Eigentümer
Timber Pioneer	Europaviertel/Messe	Im Bau	2023	14.000	UBM & Paulus Immobilien
Taurus	City	Im Bau	2023	10.100	AXA
Börsenplatz Eschborn (1.BA)	Eschborn	Im Bau	2024	21.400	Gertler Estates
Kreisler	Bahnhofsviertel	Im Bau	2024	22.300	Quest

MARKTSTATISTIK

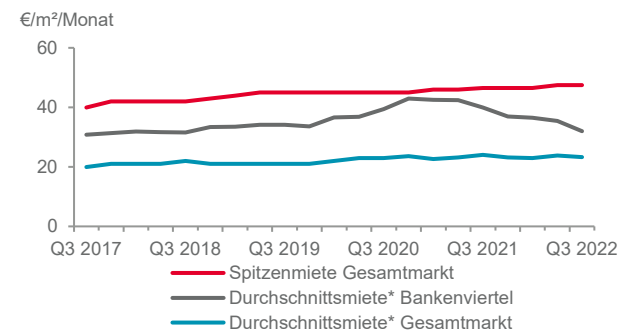
Ausgewählte Teilmärkte	Flächenumsatz Q1-3 2022 (m ²)	Fertigstellungen Q1-3 2022 (m ²)	Flächen im Bau Q3 2022 (m ²)	Spitzenmiete Q3 2022 (€/m ² /Monat)	Durchschnittsmiete* Q3 2022 (€/m ² /Monat)
Bankenviertel	40.300	0	96.100	47,50	32,50
Westend	24.300	800	12.300	45,00	33,90
City	32.600	2.500	40.600	47,50	32,50
Bahnhofsviertel	10.900	0	25.000	35,00	22,20
Gesamtmarkt Frankfurt	291.200	88.200	488.000	47,50	23,30

* Gewichtete Durchschnittsmiete (12 Monate)

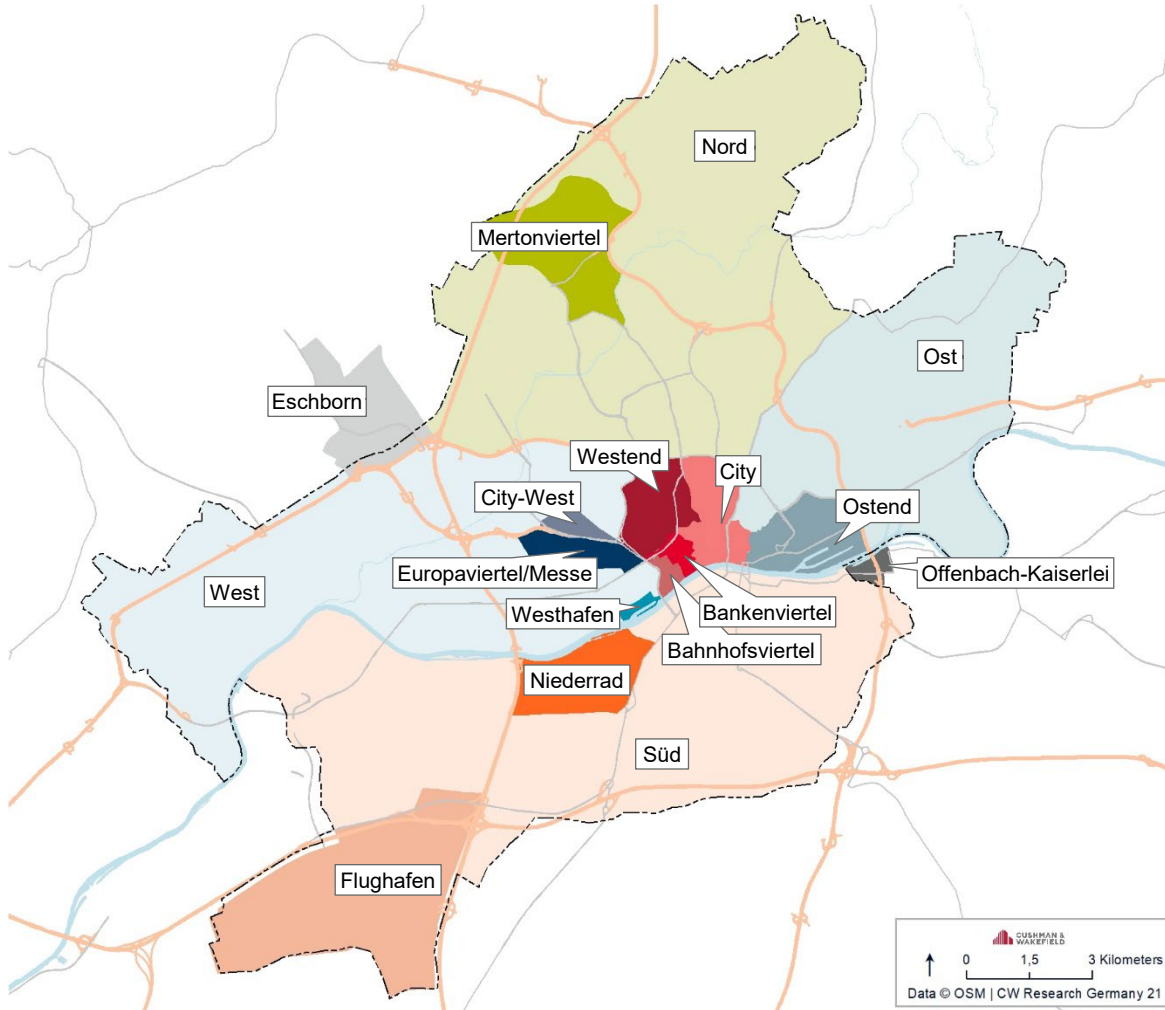
FERTIGSTELLUNGEN



MIETEN



ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



MIETPREISSPANNEN Q3 2022

Teilmarkt	€/m ² /Monat
Bankenviertel	16,50 - 47,50
Westend	16,00 - 45,00
City	16,00 - 47,50
Bahnhofsviertel	13,50 - 35,00
City-West	14,00 - 24,50
Europaviertel/Messe	18,00 - 37,50
Westhafen	18,50 - 24,00
West	10,50 - 39,00
Niederrad	12,50 - 18,00
Flughafen	16,00 - 28,00
Süd	11,00 - 22,00
Ostend	10,50 - 23,00
Ost	9,00 - 15,00
Mertonviertel	11,00 - 16,00
Nord	9,00 - 16,00
Eschborn	10,00 - 22,00
Offenbach-Kaiserlei	9,00 - 17,00

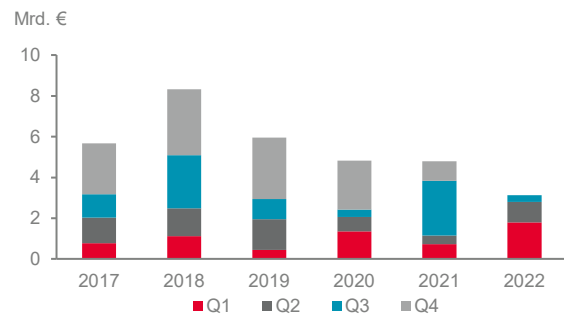
BÜROINVESTMENTMARKT

Mit 77 % beziehungsweise etwa 3,1 Mrd. € entfiel der größte Investitionsanteil im bisherigen Jahresverlauf auf Büroimmobilien. Im 3. Quartal wurde innerhalb dieser Assetklasse ein Transaktionsvolumen von rund 335 Mio. € erzielt. Vor allem Verkäufe in Eschborn trieben das Frankfurter Marktgeschehen der zurückliegenden drei Monate an. Das „SKY Eschborn“, der „Horizon Tower“ und die „KÖ 3“ wechselten die Eigentümer. Innerhalb der Frankfurter Stadtgrenze wurden die Friedrich-Ebert-Anlage 54 sowie die Kennedyallee 123 veräußert. Beide Objekte werden zukünftig von den Käufern selbst genutzt. Die Nettoanfangsrendite für Büroobjekte erstklassiger Qualität in Spitzenlage liegt Ende des 3. Quartals bei 3,10 %, in den dezentralen Lagen bei 5,00 %. Im Vergleich zum Vorquartal entspricht dies einem Anstieg von 25 beziehungsweise 45 Basispunkten.

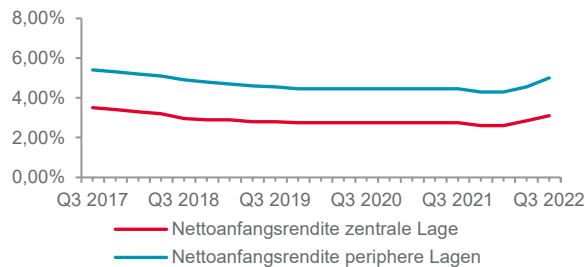
ECKDATEN



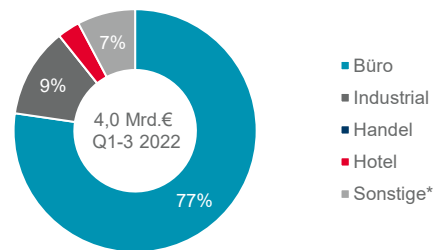
BÜROTRANSAKTIONSVOLUMEN



BÜROSPITZENRENDITE



TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH NUTZUNGSARTEN



* Mischgenutzte Objekte, Entwicklungsgrundstücke, Pflegeimmobilien u.a.

Pierre Nolte

Head of Office Agency Frankfurt
 Head of Tenant Representation
 Tel: +49 69 50 60 73 328
pierre.nolte@cushwake.com

Michael Fleck

Head of Capital Markets Frankfurt
 Tel: +49 69 50 60 73 237
michael.fleck@cushwake.com

Nina Ranzenberger

Research Analyst
 Tel: +49 69 50 60 73 072
nina.ranzenberger@cushwake.com

Ursula-Beate Neißer

Head of Research Germany
 Tel: +49 69 50 60 73 140
ursula-beate.neisser@cushwake.com

Helge Zahrnt MRICS

Head of Research & Insight Germany
 Tel: +49 40 300 88 11 50
helge.zahrnt@cushwake.com

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is a leading global real estate services firm that delivers exceptional value for real estate occupiers and owners. Cushman & Wakefield is among the largest real estate services firms with approximately 50,000 employees in 400 offices and 60 countries. In 2021, the firm had revenue of \$9.4 billion across core services of property, facilities and project management, leasing, capital markets, valuation and other services. To learn more, visit www.cushmanwakefield.com or follow @CushWake on Twitter.

©2022 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable. The information may contain errors or omissions and is presented without any warranty or representations as to its accuracy.